



Q 管理業務を管理会社に委託していますが、業務委託契約書面が手元に見当たりません。マンション管理適正化法ではどのように規定してありますか。また、どのように対応すればよいですか。

A ご質問の件は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法、平成 13 年 8 月施行）73 条「契約の成立時の書面の交付」に該当します。この書面が管理組合に無いとすると、マンション管理業者に交付させなければなりません。

同法 71 条によれば、マンション管理業者が管理組合と管理業務委託契約を締結しようとするときには、重要事項を管理者等に対して説明し、使用した重要事項説明書を全員に配布しなければなりません。この場合、新規契約や契約内容の変更では、全員への説明会を開催する必要があります。（同一内容の契約更新の場合は、管理者等への説明と重要事項説明書の全員への配布のみで、全員への説明はしなくてもよい。）

この重要事項の説明を経て契約の成立に至った場合は、同法 73 条の規定によって、マンション管理業者は管理者等に契約に係る書面（契約書）を交付することが義務付けられています。

管理業者が新規契約を締結する場合には、管理組合との間で「管理委託契約書」を交わすのは当然のことです。この契約に関しては、国は「標準管理委託契約書」を制定し、統一的な様式を使用するよう業界を指導しています。

契約更新（契約変更または同一内容の更新）の場合においては、国土交通省は通達（平成 14 年 2 月 28 日 国総動大 309 号）にて、書面の交付にあたって、「当初契約等から変更した部分以外のものについては、当初契約等の写しを貼付しても差し支えない」としています。つまり、同一内容で更に 1 年更新するような場合は、契約書の全面改訂でなくても、新しい契約期間を記した書面に当初契約等の必要部分をコピーして貼り付けてもよいということになります。

本件の場合、早急に契約書面を交付するようマンション管理業者に請求してください。なお、平成 17 年 10～12 月、国土交通省はマンション管理業者への立入り検査を行いました。この書面の交付をしていないマンション管理業者があり、指導を行っています。

回等者：広島県マンション管理士会